MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT

JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 49/2011

Gregory, Joseph u Carmen konjugi Formosa u b'digriet tat-28 ta' Ottubru 2014 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph, Carmelo, Helen Schembri u Antonia Vella stante l-mewt ta' l-attur Gregory Formosa fil-mori tal-kawza

Vs

Anthony u Alice konjugi Vella u Richard u Josianne konjugi Vella

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Gregory Formosa u ta' Joseph u Carmen konjugi Formosa li ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex li jinkludi l-bini, il-wied u mandretta annessa.

Illi ricentement il-konvenut Anthony Vella kien talab permess lill-attur Gregory Formosa sabiex jiehu parti mill-mandretta fuq imsemmija sabiex ikun jista' juza' l-passagg adjacenti min-naha tal-Lvant u b'hekk ikun jista' jghaddi bl-ingenji ghall-proprjeta' retro stanti u dana b'mod temporanju u sakemm ilesti dawn ix-xoghlijiet.

Illi wara dan, l-istess konvenuti qeghdin issa jikkontestaw l-proprjeta' tal-mandretta tal-atturi u jirrifjutaw li jergghu jpoggu kollox fl-istat li kien qabel ma dawn wessghu l-istess passagg.

Illi l-atturi jridu li l-konvenuti jiddesistu milli jokkupaw l-art tal-atturi u ghaldaqstant baghtu jinterpellawhom sabiex inehhu kollox u jaghmlu kollox fl-istat originali izda dawn tal-ahhar qeghdin jirrifjutaw.

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi jekk hemm bzonn li l-mandretta li hemm adjacenti ghall-wied u konfinanti ma' passagg fuq in-naha tal-Lvant tal-proprjeta' tal-atturi hija proprjeta' tal-atturi u tifforma parti mill-fond numru 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex.

2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dina l-Qorti jnehhu l-gebel tal-kantun, materjal, bini u kull haga ohra li poggew fil-mandretta tal-atturi fuq imsemmija u dana okkorrendo bis-supervizjoni tal-Arkitett u Inginier Civili li jigi ghal dan il-fini nominat.

3. Fin-nuqqas jigu l-istess atturi awtorizzati jaghmlu huma dawn ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni sabiex l-art tal-atturi tigi liberata minn kull ingombru li ghamlu l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Frar 2010 u tat-2 ta' Gunju 2011 kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrkin ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi l-atturi jridu jippruvaw rigorozament illi l-parti ta' l-art allegatamentipposeduta mill-konvenuti hija taghhom.

2. Illi fil-fatt l-arti pposseduta mill-konvenuti ma' hijiex ta' l-atturi u l-atturi qatt ma kellhom drittijiet fuqha. Meta bdew joholqu ostakoli lill-konvenuti, l-atturi gew avzati b'dan anke permezz ta' ittra ufficjali li giet intavolata sahansitra qabel ma' l-atturi akkwistaw il-propjeta' taghhom.

3. Illi kull akkord illi seta' sar dwar l-uzu tal-passagg adjecenti ossia ta' l-art mertu tal-kawza sar minghajr pregudizzju ghad-drittijiet rispettivi tal-partijiet kif jirrizulta minn kliem innifsu ta' dak li gie miftiehem.

4. Illi l-konvenuti qieghdin jokkupaw din l-art u l-pussess taghhom huwa wiehed legittimu u bl-ebda mod ma jilledi d-drittijiet ta' l-atturi.

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto, stante illi l-istess huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

6. Illi din ir-risposta qed tigi ntavolata konguntivament stante illi l-konvenuti qeghdin jaghtu kollha l-istess difiza u din l-istess risposta qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut Anthony Vella li ghandu konoxxenza vera tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xhieda, dokumenti, ritratti u l-provi kollha mressqa;

Rat illi fil-mori gie nieqes l-attur Gregory Formosa u l-atti gew trasfuzi permezz ta' digriet datat 28 ta' Ottubru, 2014 f'isem Joseph, Carmelo, Helen Schembri u Antonia Vella.

Accediet fuq il-post nhar l-24 ta' Frar, 2015 u ghamlet il-konstatazzjonijiet li kien hemm bzonn;

Rat illi fl-istess gurnata l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat</u>

Fatti:

Illi l-atturi jsostnu li huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex u li skont huma jikkonsisti fil-bini, il-wied u mandretta annessa. Il-konvenuti xtraw il-proprjeta' li tinsab fuq in-naha l-ohra tal-wied permezz ta' kuntratt pubbliku datat 14 ta' Jannar, 2006 u li kienet tikkonsisti f'lok ta' djar bi tliet bibien bla numru u bieb iehor bin-numru 59, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex liema proprjeta' tinkludi wkoll mandra retrostani u passagg li jigi fuq in-naha tal-punent tal-imsemmi lok tad-djar. Illi l-konvenuti zviluppaw il-proprjeta' taghhom u f'xi mument il-konvenut Anthony Vella kien kellem lill-attur Gregory Formosa u hutu li kien ghadhom is-sidien tal-fond 66 dwar xi xoghlijiet li kien ser jaghmel u li kien jinvolvi l-passagg li jaghti ghal fuq il-wied bejn il-proprjetajiet. Il-partijiet ma jaqblux ezatt x'kien il-kliem izda wara li tkellmu u attenda wkoll *surveyor* fuq il-post u ghamel xi marki, saru xoghlijiet li wessghu l-passagg ezistenti fuq in-naha tal-proprjeta' tal-konvenuti sabiex ikunu jistghu jghaddu l-makkinarji. L-atturi jsostnu li l-ftehim kien li wara li jsir ix-xoghol dik il-parti tal-passagg li huma jsostnu li hija proprjeta' taghhom kellha terga' tingab lura ghal li kienet mill-konvenuti. Il-konvenuti jsostnu li huma fl-ebda mument ma ghamlu xoghlijiet fuq proprjeta' oltre dik taghhom u rrifjutaw li jnehhu dak li kienu ghamlu. Anzi l-konvenuti jsostnu li kienu l-atturi Joseph u Carmen konjugi Formosa meta ghamlu l-kuntratt fis-sena 2010 li permezz tieghu xtraw parti ndiviza mill-fond 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex li annettew pjanta mal-istess kuntratt li kienet 'overlapping' fuq il-proprjeta' taghhom. Isostnu li fuq dan huma baghtu wkoll ittra ufficcjali li giet notifikata lin-Nutar li kienet ser tippubblika l-att. Konsegwenza tar-rifjut da parti tal-konvenuti li jreggghu lura l-passagg kif kienet giet intavolata din il-kawza. Jirrizulta fil-fatt li bejn iz-zewg proprjetajiet hemm wied fond mhux hazin izda fuq in-naha tal-konvenuti hemm parti zghira aktar gholja konsistenti llum fi blat gheri li fuqha skont l-atturi gie mwessa' l-passagg u li l-atturi jsostnu li minn dejjem kienet proprjeta' taghhom u tal-familja taghhom u li qabel ma din ingarret mill-wied kienet tintuza bhala mandra. Il-konvenuti jsostnu li l-

proprjeta' li huma xtraw testendi fuq din il-parti u li ma hemm l-ebda prova li l-wied b'mod partikolari din il-parti aktar gholja fuq in-naha taghhom hija proprjeta' tal-atturi. L-atturi jsostnu li l-proprjeta' taghhom kienet tasal sa hajt tas-sejjiegh li mil-livell tat-triq kien mibni baxx hafna liema hajt konsegwentement li ttiehdu l-qisien u gew immarkati mis-surveyor mal-hajt proprjeta' tal-atturi tnehha u twessa' l-passagg mill-konvenuti. Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li l-proprjeta' li huma xtraw tmur oltre dan il-hajt tas-sejjiegh bil-kejl ta' mill-anqas metru u nofs ohra.

Bazi Legali

L-atturi fl-ewwel talba taghhom jitolbu lil din il-Qorti sabiex jekk hemm bzonn tiddeciedi li l-mandretta li hemm adjacenti ghall-wied u konfinanti ma' passagg fuq in-naha tal-Lvant tal-proprjeta' tal-atturi hija proprjeta' taghhom u li tifforma parti mill-fond numru 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex. L-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom isostnu li f'kaz li l-prova ma tirrizultax sabiex tirnexxi l-*actio rei vindicatoria* allura din il-Qorti ghandha xorta wahda tidhol f'analizi tal-ahjar titolu a bazi tal-*actio publiciana*. Ghal din il-pretensjoni l-konvenuti jirrispondu li jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw rigorozament it-titolu taghhom fuq l-art allegatament ipposeduta mill-konvenuti. Isostnu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li dan huwa kaz tipiku ta' *actio rei vindicatoria* u m'ghandux jigi applikat l-ezami anqas rigidu ta' l-ahjar titolu skont l-*actio publiciana*.

Mil-lat ta' gurisprudenza jinghad li fil-kawza fl-ismijiet **Perit Carmelo Vella et. vs. Anthony Cassar et.** deciza mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-17 ta' Marzu, 2005 (Onorevoli Mhallef Dr. Tonio Mallia) gie deciz kif isegwi:

'Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-*Italia*, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *' il proprio diritto per conseguire il rilascio'.* Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur *Francis E. Levy* fil-ktieb *'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere'* kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni *rei vindicatoria* bhala *'una contraversia tra privati'* (Tabet e Ottolenghi, *'La Proprieta'').* Il-Pacifici Mazzoni(*'Istituzioni di Diritto Civile Italiano',* Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi *'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.*

Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: *'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'.* Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. *Kwindi*, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti

ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).

Fil-kawza fl-ismijiet **Mercury plc vs. Emanuel Muscat et** deciza wkoll mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Ottubru, 2005 (Onorevoli Mhallef Dr. Tonio Mallia) inghad kif isegwi:

'Illi din il-kawza hija wahda ta' natura *rei vindicatoria* li *in forza* taghha s-socjeta' attrici qed titlob dikjarazzjoni li porzjoni art maghrufa bhala *"tal-Ghoqod"* kontrada *"The Gardens"* f'San Giljan okkupata mill-konvenuti hija, fil-fatt proprjeta' taghha, u qed titlob li l-istess art tigi vakata mill-konvenuti u l-pussess liberu taghha moghti lura f'idejn is-socjeta' attrici. Il-konvenuti qed jecepixxu mhux biss il-pussess tal-art *in kwistjoni*, izda qed jikkontestaw it-talba tas-socjeta' attrici b'allegazzjoni ta' proprjeta' ta' l-intimat f'idejn il-konvenut Samuel Galea.

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *'il proprio diritto per conseguire il rilascio'*. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.'

In oltre fil-kawza fl-ismijiet **Anna Cassar vs. Carmelo Stafrace et** deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Appell Superjuri nhar is-27 ta' Maru, 2003 gie deciz kif isegwi:

'(iv) Illi fejn il-konvenut jeccepixxi li huwa l-propjetarju tal-oggett

rivendikat, l-oneru tal-prova huwa fuqu; *"huwa principju fondamentali fid-dritt gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrispengixiex il-pretensjoni ta' l-attur, semplicimant permezz tal-pussess li huwa ghandu animo domini, imma jgib 'il quddiem it-titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu akkampat mill konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il- konvenut li jallegah"* (Sac. Don Giovanni Agius ne. vs Paolo Genovese et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Jannar 1946, Vol. XXXII.i.735). Ara wkoll sentenzi riportati fil-Vol. Vol. VII.267; Vol.XXXVII.i.630; Vol.XLVI.i.619. . .

… Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet Paolo Busuttil vs Rosina Abela et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 1953: "illi b'dina l-eccezzjoni l-konvenuti m'humiex jiddefendu ruhhom bil-pussess (possideo quia possideo), izda qeghdin jinvokaw favur taghhom it-titolu tal-proprjeta' naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Ghalhekk isir impellenti ghall-Qorti li tezamina dawk it-titoli; anzi, skont l-insenjament ta' Arstide Granito, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta' della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta' a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65). Dan l-ezami huwa ndispensabbili, ghaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqghu sokkombenti u jkunu prekluzi milli jinvokaw favur taghhom il-pussess, in forza tal-principju '*melium est non habere titolum quam habere vitiosum"* (Vol.XXXVII.ii.631).'

Illi applikati l-principji legali hawn fuq encuncjati ghall-kaz in ezami l-Qorti tislet il-punti segwenti:

(i) Illi ghalkemm il-konvenuti jsostnu fl-ewwel eccezzjoni taghhom illi l-atturi ghandhom jippruvaw b'mod rigoruz it-titolu taghhom, fit-tieni eccezzjoni taghhom huma jsostnu li l-art in kwistjoni mihiex tal-atturi u jaghmlu referenza ghall-ittra ufficcjali li giet intavolata fil-konfront tal-

atturi bhala bazi tal-eccezzjoni. F'din l-ittra ufficcjali li tinsab esebita a fol. 200 tal-process il-konvenuti jsostnu bla tlaqliq li dik il-parti tal-art illum in disputa hija taghhom ghalhekk jirrizulta li din l-eccezzjoni, ghalkemm il-Qorti tirrikonoxxi hija ntavolata b'mod intelligenti bl-ghan li tipprova taghti x'jifhem mod iehor, neccessarjament qed issostni li l-konvenuti qed ivantaw titolu fuq l-istess art u mhux biss pussess. L-eccezzjonijiet l-ohra mressqa mill-konvenuti huma lkoll fuq l-istess linja u cioe' li huma ghandhom titolu fuq dik l-art ghalkemm il-konvenuti zammew lura milli juzaw il-kelma sidien u minflok dejjem irreferw ghall-art fil-pussess taghhom.

(ii) Ghandu jinghad ukoll li l-atturi kienu pprezentaw risposta ghall-ittra ufficcjali in kwistjoni (esebita a fol. 238 tal-process) fejn kienu cahdu l-allegazzjonijiet taghhom u lura fi Frar tas-sena 2010 kienu gia qed jinterpellaw lill-konvenuti sabiex inehhu il-gebel tal-kantun li kienu ghamlu fil-proprjeta' tal-atturi. Jirrikonoxxu wkoll li dan kien sar bil-permess ta' Gregory Formosa li izda issa kellhom jitnehhew.

(iii) Illi anki mill-provi mressqa mill-konvenuti fl-atti ta' din il-kawza fosthom diversi kuntratti u pjanti annessi huwa evidenti li l-konvenuti qed isostnu l-kaz taghhom fuq il-pretensjoni li huma proprjetarji tal-art in kwistjoni u mhux semplicement ghaliex jippossjedu l-istess.

(iv) L-istess konvenut Anthony Vella fl-affidavit tieghu a fol. 195 tal-process jixhed li l-atturi Formosa akkwistaw il-proprjeta' adjacenti ghall-proprjeta' tieghu u dan sahansitra wara li giet prezentata l-kawza u wara li giet prezentata r-risposta tal-konvenuti ghalhekk qed jirrikonoxxi li huma s-sidien tal-proprjeta' in kwisjtoni.

Din il-Qorti tqis li dak suespost ifisser ai termini tal-gursiprudenza hawn fuq kkwotata li l-konvenuti qed jaccettaw li l-atturi ghandhom xi

tip ta' titolu izda jsostnu li huma ghandhom titolu wkoll. Konstatat dan jirrizulta li ghal dan il-kaz ghandha tapplika l-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata dwar l-*actio publiciana* u cioe' li fin-nuqqas li jirnexxi l-ezami rigoruz tal-*actio rei vindicatoria*, din il-Qorti ghandha tqis it-titolu tal-konvenuti u tal-atturi u jekk dan iwassalx ghad-dritt tal-atturi li almenu jezercitaw 'il *proprio diritto per conseguire il rilascio*'. Dak li ghandha taghmel il-Qorti finalment f'din il-kawza huwa **ezercizzju dwar fejn tibda u tispicca l-proprjeta' tal-partijiet rispettivi fejn dawn imissu ma' xulxin. Din fil-verita' hija l-vertenza kollha bejn il-partijiet**. Il-Qorti tqis li kieku tiddeciedi mod iehor u tapplika biss l-ezami rigoruz tal-*actio rei vindicatoria* ghall-kawza odjerna tkun qed taghmel ingustizzja liz-zewg partijiet u tkun biss qeghda ttawwal il-kwistjoni ta' bejniethom.

Mertu

Fil-mertu din il-Qorti tqis li fl-ewwel lok ghandhom jigu ezaminati d-diversi atti u dokumentazzjoni esebiti miz-zewg partijiet sabiex wiehed jirrisali ghat-titolu kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenuti dan mhux neccessarjament ghall-ghan ta' *action rei vindicatoria* izda sabiex jigu applikati l-principji tal-*actio publiciana*.

Dwar it-titolu tal-atturi konjugi Formosa jirrizulta li parti zghira mid-drittijiet fuq dan il-fond, kwazi sest indiviz, giet trasferita lill-atturi Joseph u Carmen konjugi Formosa permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mariosa Grech datat 2 ta' Frar, 2010 (esebiet a fol. 14):

'disgha u ghoxrin sehem indiviz minn tnejn u tletin sehem (29/32) indiviz minn sest (1/6) indiviz ossija s-sehem u drittijiet kollha spettanti lill-venddituri kollha, fuq imsemmija mill-fond bin-numru sitta u sittin (66), fi Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex, liberu u frank, bid-drittijiet u l-

pertinenzi kollha tieghu u kif ahjar muri fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument Y.'(fol 20-21)

Minn dan l-att tirrizulta d-derivazzjoni tas-sest indiviz li kien derivanti mill-wirt ta' Francis Formosa, bin il-mejtin Michael'Angelo u Carmel nee' Buhagiar.

Ma' dan l-istess kuntratt kienet giet annessa pjanta tal-fond bil-kejl dettaljat redatta mill-Perit Teddy Butusttil (fol. 30 tal-process) liema Perit fix-xhieda tieghu a fol. 47 et seq tal-process jghid li l-informazzjoni dwar l-estensjoni tal-proprjeta' inghatat lilu fis-sena 2009 mill-werrieta li kienu qalulu li kien sar ftehim fejn hi l-qasma u li kien hemm il-marki biz-zebgha miktubin mal-proprjeta' fil-kantuniera li kienet 'seven point zero six (7.06) meters' u hu mexa maghha. A fol. 49 jghid:

'Li semmewli li sar ftehim li l-qasma kienet seven point zero six (7.06) imbaghad wara sirt naf li kien Anthony Vella.'

F'dak iz-zmien stess specifikatament nhar l-24 ta' Marzu, 2009 l-Perit Teddy Busuttil kien hareg certifikat li jaghti deskrizzjoni tal-fond li kien qed jinxtara kif ai fini li tinghata l-valutazzjoni lill-istess fond sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment. Dwar l-estensjoni tal-proprjeta' fuq il-wied jinghad kif isegwi (fo286):

'Hemm ukoll sebgha punt zero sitta metri (7.06m) spazju mhux mibni fil-faccata, pero' dan l-ispazju jservi sabiex jghaddi l-ilma tax-xita peress li f'dan il-fond hemm wied. Il-binja hija ajdacenti mal-wied. . . . Id-differenza ta' tliet mija u sitta u ghoxrin metri kwadri (326mk) jifforma parti mill-wied li jghaddi hafna ilma tax-xita u ghalhekk dan l-ispazju m'ghandux uzu wisq.'

Minn dak suespost l-Qorti tqis li t-titolu tal-atturi Joseph u Carmen konjugi Formosa fuq parti mhux diviza tal-fond 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex huwa ppruvat. Ghandu jigi notat izda li dan l-att gie ppubblikat wara li n-Nutar kienet giet infurmata permezz tal-ittra ufficcjali li tinsab a fol. 200 tal-process li kien hemm 'over-lapping' mal-proprjeta' tal-konvenuti. Ghal din l-ittra kienet saret risposta mill-atturi fejn cahdu l-pretensjonijiet tal-konvenut esebita a fol. 238 tal-process. Huwa accettat mill-atturi li n-Nutar Mariosa Grech kienet avzat lill-atturi bil-pretensjonijiet kontenuti fl-ittra izda dawn insistew li l-kuntratt kellu jigi ppubblikat inkluz l-art in kwistjoni in vista tal-marki li kienu saru fuq il-post fil-prezenza tal-attur Gregory Formosa, ibnu Carmelo Formosa, il-konvenut Anthony Vella u s-surveyor Saviour Bonello.

Illi dwar it-titolu ta' Gregory Formosa il-kwistjoni mihiex daqshekk cara daqs tal-atturi l-ohra ghaliex fi kliem l-istess Gregory Formosa fix-xhieda tieghu (fol 68 et. seq) din saret tieghu tramite wirt minn missieru u permezz ta' legat minn Marinton Formosa lilu f'testment. Bhala prova ta' dan fl-atti tal-kawza jinsabu esebiti l-atti segwenti:

(1) Testment ta' Antonia Cachia (fol. 154) fejn halliet il-fond numru 33, Triq Xuxa, Kercem bil-mandra unita mieghu lill-ahwa Michelangelo u Guzepp Formosa '*un luogo di case con mandretta seco unita*.' L-atturi jsostnu li dan huwa l-istess fond 66 li aktar tard gie rinumerat.

(2) Att ta' divizjoni bejn l-ahwa Michelangelo u Guzepp Formosa tal-fond 33 (skont l-atturi llum 66), Triq Xuxa, Kercem bil-mandra annessa fejn Michelangelo Formosa ha l-bini u nofs il-mandra u Guzepp Formosa ha n-nofs l-iehor (fol. 283).

(3) Id-denunzja tas-successjoni ta' Guzepp Formosa (Fol 276 et seq) li minnha skont l-atturi jirrizulta li huwa kellu nofs il-wied raba li jmiss mal-proprjeta' tal-ahwa Gauci li huma l-aventi kawza l-aktar remoti tal-konvenuti.

(4) Testment ta' Guzepp Formosa (fol. 299) fejn huwa dikjarat li huwa halla bhala eredi tieghu lill-ulied Michelangelo Formosa, ghaliex skont l-atturi huwa kien guvni, u ghalhekk l-atturi jsostnu li wlied Michelangelo Formosa saru proprjetarji tal-mandra/wied li kienet messet lil Guzepp Formosa fl-att ta' divizjoni.

(5) Testment ta' Salvatore Formosa datat 14 ta' Dicembru, 1972 (fol. 297) li izda ghalkemm jindika li Salvatore Formosa halla zewg immobbli bi prelegat lill-attur Gregory Formosa li jistghu jinkludu jew ma jinkludux il-fond 66, Triq Xuxa, Kercem, dan it-testment jaghmel referenza ghall-att iehor sabiex jindika liema huma l-proprjetajiet izda l-att l-iehor ma jirriziultax li gie esebit fl-atti ta' din il-kawza.

(6) Testment ta' Salvatore Formosa datat 7 ta' Dicembru, 1982 (fol. 259) (missier l-attur Gregory Formosa), iben Michelangelo Formosa u Carmela nee' Buhagiar u werriet ta' Guzepp Formosa, li halla werrieta lill-uliedu kollha fosthom l-attur Gregory Formosa kif ukoll li permezz tieghu tramite legat halla lil Gregory Formosa id-drittijiet li huwa wiret fuq il-fond 66, Triq Xuxija, Kercem minghand ohtu Marinton Formosa kif deskritt bhala 'bil-gardina annessa mieghu';

(7) Kuntratt ta' xiri ta' sehem Frangisk Formosa (iben u werriet ta' Michealangelo Formosa u ta' zijuh Guzepp Formosa) tal-fond numru 66 (precedentement numru 33), Triq Xuxa, Kercem (fol. 14) mill-atturi konjugi Formosa.

(8) Mir-ricerki esebiti a fol. 307 et seq tal-process jirrizulta li kwalunwke titolu li Gregory Formosa seta' kellu fuq il-fond 66, Triq Xuxija, Kercem, Ghawdex ghaddha fi kwoti ndaqs fuq l-eredi tieghu Joseph Formosa, Carmelo Formosa, Helen Schembri u Antonia Vella li f'isimhom fil-fatt gew trasfuzi l-atti ta' din il-kawza wara l-mewt tal-istess Gregory Formosa.

L-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom isostnu li gie esebit testment ta' Marinton Formosa li wkoll kienet bint Michaelangelo Formosa u werrieta allura ta' Guzepp Formosa li halliet b'legat il-parti taghha mill-proprjeta' in kwistjoni lill-attur Gregory Formosa. Izda l-Qorti tinnota li hija ma sabitx dan l-att fl-atti tal-kawza odjerna.

Dwar l-estent tal-parti tieghu fil-proprjeta' Gregory Formosa jixhed a fol 254 et seq tal-process:

'Mela qed naqbel illi bhala sehem f'din il-proprjeta', jiena kont f'ko-proprjeta' ma' diversi nies. Jien ma nafx kemm jien kelli sehem, pero' jiena nghid illi writt minghand missieri Toni Vella. . . .

Mistoqsi jekk jiena ghandix dokumenti f'idejja rigward din il-proprjeta' bhala kejl kemm fiha, nghid illi jiena din il-proprjeta' giet minn wirt, pero'. Jiena li qed nirreferi bhala dokumenti qed nirreferi ghat-testment. Fuq it-testment konna tliet (3) werrieta. Qed jigi suggerit lili li missieri fil-fatt ma semmiex dan il-post, pero' halliena bhala werrieta, bhala eredi universali, nghid illi le ma naqbilx l-ghaliex missieri halla dan il-post lili specifikatament peress illi jien dort bih.'

Ix-xhud Carmen Formosa a fol. 65 tal-process tghid:

'Rigward il-fond numru sitta u sitttin (66), Triq Xuxa, Kercem, nghid illi dan il-post kien gej min-naha ta' missieri, kien tan-nannu u ahna konna nokkupawh fis-sens illi konna mmorru ngibu l-affarijiet minn go fih. Nghid illi bhala zmien ommi kienet ilha mejta erbghin (40) sena u dan li qed nirreferi ghal zmien qabel.

Dan il-post eventwalment inbiegh lil Gregory Formosa. B'referenza ghall-wied, nghid illi dan il-wied kien taghna. Illum ghalhekk huwa ta' Joey u ta' Gregory. Il-proprjeta' taghna tal-wied sa fejn kienet tasal, nghid illi din kienet tasal sa tax-Xuli li huma l-ahwa Gauci. Nghid illi l-ahwa Gauci kienu bieghu l-post taghhom u bieghuh lil Anthony Vella.'

Il-Qorti tqis li mill-provi dokumentarji esebiti u l-evidenza l-ohra korroborattiva gie ppruvat lilha li Gregory Formosa kellu titolu fuq il-proprjeta' bl-indirizz 66, Triq Xuxa, Kercem, liema titolu jidderivi kemm minn wirt ta' missieru Salvatore Formosa stess kif ukoll minn wirt ta' zitu Marinton Formosa li halliet is-sehem taghha lil missieru Salvatore Formosa u konsegwentement dan hallih lilu. Il-Qorti vverifikat mill-provi li huwa nkontestat bejn id-diversi xhieda u anki familjari tal-atturi li l-fond in kwistjoni kien proprjeta' ta' Gregory Formosa (illum tal-eredi tieghu) u ta' l-atturi l-ohra l-konjugi Formosa. Maghdud dan kollu mad-dokumenti esebiti u l-fatt li l-proprjeta' gejja minn wirt, il-Qorti tifhem id-diffikulta li wiehed jirnexxielu jressaq id-derivazzjoni originali tal-proprjeta' bil-kejl ezatt kif qed jippretendu l-konvenuti.

Illi min-naha taghhom il-konvenuti gabu prova tat-titolu ta' akkwist taghhom li jmur qabel dak ta' l-akkwist tal-atturi konjugi Formosa u li huwa l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Cauchi datat 14 ta' Jannar, 2006 (esebit a fol. 6) u li mieghu kien hemm anessa wkoll pjanta

li turi specifikatament li l-passagg in kontestazzjoni suppost ghandu wisa' ta' tliet (3) metri. Ingabet ukoll prova ta' tliet titoli oneruzi qabel taghhom izda f'dawn l-atti precedenti l-passagg in kontestazzjoni jinghata kejl izghar minn dak indikat fil-kuntratt tal-14 ta' Jannar, 2006 (esebiti a fol. 130 sa 153 tal-process) bl-izghar kejl ikun dak indikat fil-kuntratt ta' bejn is-sidien originali Gauci u l-kumpanija Sunteg Investments Ltd. li kjarament fuq il-pjanta annessa jindika kejl ta' zewg metri (2m) mill-hajt l-aktar vicin tal-binja. Dan il-kejl gie konfermat anki permezz ta' marka fuq il-pjanta a fol. 139 tal-process mix-xhud Pawlu Mizzi (li xehed a fol. 159 sa 167) tal-process liema xhud kien parti fil-kuntratt imsemmi u li gie ppubblikat fit-18 ta' Frar, 2002.

Illi ghalhekk minn dak kollu suespost jirrizulta li kull parti rnexxielha tissodisfa lil din il-Qorti li hija proprjetarja tal-proprjeta' rispettiva u li evidentement dak li mhux qed jaqblu fuqu l-partijiet huwa dwar il-linja tal-konfini bejn proprjeta' u ohra. Ghalhekk l-ezami mehtieg minn din il-Qorti huwa appuntu fejn tinsab il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi sabiex b'hekk ikun jista' jigi deciz jekk il-pretensjonijiet tal-atturi fir-rikors guramentat taghhom humiex fondati jew le.

Illi dwar id-differenza fil-kejl bejn pjanta u ohra fl-atti tal-proprjeta' tal-konvenuti, il-konvenuti jsostnu li dan ma sarx b'xi qerq izda unikament ghaliex fil-mori tal-kuntratti ttiehdu kejlijiet aktar precizi tant li skont il-konvenuti jekk wiehed jghodd il-kejlijiet kollha fid-diversi kuntratti kollha jaslu ghall-istess rizultat rapprezentanti l-wisa' tal-faccata tal-proprjeta' li finalment huma xtraw fis-sena 2006.

Il-Qorti rat ukoll li a fol. 106 tal-process hemm ix-xhieda ta' Saviour Bonello li kien is-*surveyor* imqabbad mill-konvenut Anthony Vella lura fis-sena 2008 (meta l-proprjeta' 66, Triq Xuxa, Kercem ma kinitx ghadha ssejjah lill-atturi konjugi Formosa izda lill-aventi causa taghhom u lil Gregory Formosa) sabiex isiru l-marki msemmija aktar 'il fuq il-

proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u dakinhar kien sar skizz u gie ffirmat mill-konvenut u Anthony Vella u minn Carmelo Formosa (iben Gregory Formosa) liema skizz jinsab esebit a fol. 63 tal-process. Ghandu jigi rilevat li l-partijiet lanqas jaqblu bejniethom ghal-liema skop sar dan l-iskizz u l-marki. Ix-xhud Saviour Bonello wisq anqas jaghti dawl dwar l-iskop tal-ezercizzju fix-xhieda tieghu stante li a fol. 106 et seq tal-process ghaliex jinsisti li huwa ha l-kejl mill-hajt tas-sejjiegh li kien ser jaqa' sal-hajt tal-fond bin-numru 66 sabiex jaghmel ir-rabta u mhux neccessarjament sabiex jimmarka xi linja divizorja bejn proprjeta' u ohra. Il-Qorti izda zzomm f'mohha li dan ix-xhud originarjament kien tqabbad jaghmel ix-xoghol mill-konvenut Anthony Vella.

Il-verzjonijiet moghtija dwar din l-okkazzjoni mill-partijiet hija wkoll sostanzjalment kontrastanti. Ix-xhieda mressqa mill-atturi jinsistu li l-konvenut Anthony Vella kien qalilhom li kellu bzonn jaghmel uzu minn parti mill-art taghhom sabiex ikun jista' jghaddi bil-makkinarju ghax-xoghlijiet fuq il-proprjeta' tieghu u li kienu taw il-kunsens taghhom unikament bil-kundizzjoni li jitnehha x-xoghol li jkun sar minn fuq il-proprjeta' taghhom wara li jlesti. Jsostnu li minhabba din ir-raguni l-partijiet kienu ltaqghu fuq il-post biex jimmarkaw il-linja divizorja li kienet tikkonsisti f'hajt baxx hafna. Il-konvenut Anthony Vella jsostni li dan mhux minnu, jghid li huwa kien qalilhom li l-proprjeta' tieghu kienet tmur oltre dak il-hajt b'kejl approssimattiv ta' metru u nofs u li dan kien qalu lill-atturi u lix-xhud u li l-qies ta' fejn kien jinsab il-hajt ittiehed appositament sabiex wara tkun tista' titkejjel il-proprjeta' tieghu. Isostni wkoll li meta huwa ffirma d-dikjarazzjoni unilaterali redatta mill-Avukat tieghu stess li huwa kien ser iregga kollox lura ghal li kien (esebita a fol. 201) dan kien unikament f'kaz li huwa jestendi fil-proprjeta' tal-atturi u jsostni li dan huwa m'ghamlux u ghalhekk ma kellu jnehhi xejn. Il-Qorti filwaqt li tirrikonoxxi li din l-iskrittura hija abbilment miktuba mill-konvenut sabiex din tinftiehem kif qed isostni hu llum, izda evidentement hija wkoll miktuba b'tali mod li l-atturi facilment setghu gew ingannati dwar l-intenzjonijiet tal-konvenut.

Mehud kont ta' kollox il-Qorti tqis li l-intenzjonijijiet wara l-kejl u l-iskrittura kif esposti mill-konvenut huma kontradetti minn diversi xhieda fl-atti ta' din il-kawza fosthom:

A fol. 65 tal-process Carmen Formosa tixhed:

'Nghid illi Anthony Vella kien talabni biex jghaddi minn fuq il-bicca taghna peress illi l-passagg kien dejjaq biex jghaddi trakk. Nghid illi jiena nghaddi minn quddiem dan il-post u nghid illi llum Anthony Vella wessa' dan il-passagg.'

A fol. 83 tal-process Carmelo Formosa jixhed kif isegwi:

'1. Jien kont ma' missieri Gregory Formosa l-attur (madwar tliet snin u nofs ilu) u gie Toni Vella (il-konvenut) ma' Guzepp Formosa (illum mejjet) biex jitlobna permess biex ipoggi l-kantun fil-proprjeta' taghna numru 66, Triq Xuxa, Kercem, li kienet ghadha mhix diviza mal-werrieta Formosa. Missieri kien werriet maghhom.

2. Missieri kien qallu jekk staqsiex lill-werrieta l-ohra u Toni Vella wiegeb li kienu accettaw li jghaddu. Missieri qallu li biex ipoggi l-kantun irid igib wiehed biex jiehu u jirregistra l-qies tal-proprjeta' taghna biex wara ma jkunx hemm inkwiet. Wara xi ftit zmien jien kont prezenti wkoll ma' missieri meta gie Toni Vella ma' Salvu Bonello (surveyor) biex ikejjel u jaghmel sketch sa fejn hu l-hajt bil-qies tal-proprjeta' ta' 66, Triq Xuxa, Kercem. Jien zammejtlu r-rutella u hadna l-qisien li ghadhom miktubin biz-zebgha hamra mal-proprjeta' ta' missieri. Salvu Bonello ghamel l-isketch bil-qisien u ffirmajtha jien ghax

missieri ghandu r-roghda f'idu, Toni Vella u Salvu Bonello. Dan li sketch ghadu jezisti.

3. Wara ftit zmien gie t-tifel ta' Toni Vella b'kopja tal-isketch tal-pjanta li kien ghamel Salvu Bonello u ittra ffirmata minghand l-Avukat Dottor Mompalao li kienet tghid li x'hin jehles ix-xoghol li ghandu jaghmel inehhi l-kantun u jaghmel kollox f'postu kif kien qabel. Jien naf li ffirmajt dik l-ittra ghan-nom ta' missieri.'

A fol. 85 tal-process l-attur Gregory Formosa jghid:

'Jiena kont m'ibni Karmnu Formosa madwar tliet snin u nofs ilu meta gie Toni Vella (il-konvenut) ma' Guzepp Formosa (illum mejjet) jitlobni biex naghtih permess li jpoggi fil-proprjeta' tieghi u ta' werrieta ohra numru 66, Triq ix-Xuxa, Kercem u jwessa' l-passagg li kien hemm biex ikun jista' jghaddi bit-trakkijiet minn fuqu ghal gol-proprjeta' tieghu. Kemm jien u anke l-werrieta l-ohra accettajna li jghaddi. Jien ghidtlu li biex ipoggi l-kantun irid igib lil xi hadd biex ikejjel u jirregistra il-qies tal-proprjeta' taghna biex wara ma jkunx hemm inkwiet. Wara ftit taz-zmien gie Toni Vella ma' Salvu Bonello (surveyor) biex jaghmel sketch sa fejn hi l-qasma ta' bejn il-proprjetajiet taghna u l-passagg ezistenti. Konna prezenti jien Gregory Formosa, ibni Karmnu Formosa, Salvu Bonello u Toni Vella. Salvu Bonello ghamel sketch bil-qisien u ffirmaw ibni Karmnu, Salvu Bonello u Toni Vella.'

A fol. 195 tal-process jixhed il-konvenut Anthony Vella li dwar dan kollu jghid kif isegwi:

'Kien jehtiegli li fil-parti proprjeta' tieghi li kienet tigi iktar baxxa, fejn qabel kien hemm il-hajt tas-sejjiegh, fil-parti li tigi qabel immedjatament

biswitu, naghmel ic-cnagen biex ngholli l-livell tal-wied. Seta' kien il-kaz ukoll li dawn ic-cnagen kelli nestendihom iktar ghal gol-wied ghal fuq proprjeta' li jiena m'ghandix pretensjonijiet fuqu u li jidher li Formosa akkwistaw bil-kuntratt taghhom. Ghal dak il-ghan jiena kont kellimt lis-sidien li kien ghadhom ma bieghux il-proprjeta' lil Formosa u serrahtilhom mohhhom illi jekk jien kont ser naghmel xi cnagen fuq il-proprjeta' taghhom dawn kont innehhihom gialadarba jinheles ix-xoghol.'

Dwar l-intenzjonijiet tal-konvenut fir-rigward tal-wied in kwistjoni l-Qorti tqis li x-xhieda ta' Joseph Formosa a fol. 81 hija relevanti kif isegwi:

'Fuq quddiem ta' dan il-hajt kien tpogga l-kantun minn Edwin Formosa biex Toni Vella il-konvenut jestendi l-passagg biex ikun jista' jidhol bit-trakkijiet ghall-proprjeta' tieghu. Dan il-passagg kien iservi sabiex minnu jidhlu l-familja Grech ghal mandra ta' wara l-fond li allura din kienet tal-ahwa Gauci. Qabel din l-okkazzjoni, niftakar incident fejn kont ghaddej u jien rajt lill-konvenut jaqta' l-qasab minn gol-wied u jien ikkonfrontajtu. Hu wegibni li haseb li l-wied kien tal-gvern u mhux proprjeta' privata. Hu dlonk tela' mill-wied u telaq minn fuq il-post. '

Il-Qorti ssibha ferm difficli li ma temminx il-verzjoni moghtija minn diversi xhieda li whud minnhom fil-mori tal-kawza lanqas kien baqalhom l-ebda nteress fil-proprjeta' in kwistjoni u temmen il-verzjoni moghtija mill-konvenut li bl-ebda mod ma hija korroborata. In oltre ssibha difficli ferm li temmen li l-atturi u l-familjari taghhom dahlu fl-intrigu kollu li jmorru fuq il-post, isir il-kejl u jsiru wkoll l-iskritturi u l-iskizz unikament biex jaccettaw dak li issa qed jallega l-konvenut Anthony Vella u cioe' li l-proprjeta' tal-konvenuti testendi ghall-metru u nofs oltre mill-hajt baxx li kien ezistenti. Jekk kien hemm x'kienet ir-

raguni ghalfejn meta ttiehed il-kejl dan ma giex immarkat mill-ewwel skont dak li kien qed jippretendi l-konvenut!

Fi kwalunkwe kaz l-Qorti tqis li din l-iskrittura redatta mill-konvenut tevidenzja li fis-sena 2008 il-konvenut hass il-bzonn li jidhol f'arrangamenti mal-atturi qabel ma jaghmel ix-xoghlijiet u tkellem maghhom bhala sidien tal-fond adjacenti. Din il-Qorti temmen li l-konvenut Anthony Vella ma kienx jidhol f'dan l-intrigu kollu li kieku verament kien jemmen li x-xoghlijiet li kien ser jaghmel kienu biss fuq il-proprjeta' tieghu. Dan l-argument huwa ghal kollox illogiku u ghal din il-Qorti jevidenzja li l-verzjoni moghtija mill-konvenut mihiex kredibbli.

Illi ghal dak li huwa estensjoni tal-fond proprjeta' tal-konvenuti fuq il-wied din il-Qorti qabblet il-pjanta esebita a fol. 139 tal-process (annessa mal-att ta' trasferiment tat-18 ta' Frar, 2002) u l-pjanta esebita a fol. 152 tal-process redatta mill-Perit Edward Scerri wara dik tal-att ta' trasferiment tal-2002, kif konfermat minnu stess fl-atti a fol. 249 tal-process u sabet li l-kejl fiz-zewg pjanti mhux minnu li jaqbel meta maghdud flimkien fil-fatt hemm differenza ta' mill-anqas 1.29 metru u cioe' bejn 27 metru fl-ewwel pjanta ghal 28.29 metru fit-tieni pjanta. Ghandu jinghad li t-tieni pjanta u cioe' dik redatta mill-Perit Edward Scerri hija dik annessa mal-att fejn l-ahwa Grech imsemmija u li wkoll xehdu fl-atti cedew id-drittijiet taghhom fuq il-passagg li llum huwa proprjeta' tal-konvenuti (esebit a fol. 231 tal-process). L-ewwel pjanta hija dik li giet annessa mal-kuntratt tal-aventi causa tal-konvenuti Sunteg Investments Limited li xtrat minghand Gauci fl-atti tan-Nutar Silvio Hili datat 18 ta' Frar, 2002. Fil-komparazzjooni ta' dawn il-pjanti izda ghandu jigi nnutat, kif ikkonferma l-istess Perit Edward Scerri a fol. 249 tal-process li l-kejl tal-faccata meta dan sar minnu ma ttehidx ghad-dritt izda ttiehed skont il-konfigurazzjoni tal-faccata u ghalhekk bilfors li kellha tirrizulta diskrepanza zghira 'l fuq fil-kejl tieghu meta komparata mal-pjanta tas-sena 2002. Ghandu jinghad ukoll illi sa dak il-mument il-passagg fuq in-naha l-ohra tal-fond tal-konvenuti mmarkat bil-kulur

ahdar fuq il-pjanta a fol. 152 tal-process kien ghadu qed jigi nkluz ghaliex kien ghadu ma giex trasferit lill-ahwa Grech.

Jirrizulta li mal-kuntratt tal-konvenuti Vella giet annessa pjanta ohra markata bhala dokument D (fol. 199) li tindika din id-darba faccata ta' 25.35 metru izda tindika wkoll passagg din id-darba ta' tliet metri konfinanti mal-proprjeta' tal-atturi ghall-kuntrarju tal-pjanta a fol. 139 li turi passagg ta' zewg metri u l-pjanta esebita a fol. 152 li tindika passagg ta' 3.06 metri (izda jigi mfakkar li fil-kaz tal-ahhar il-kejl ittiehed mal-konfigurazzjoni tal-faccata u mhux maqtugh ghad-dritt). Meta l-kejl jittiehed ghad-dritt ovvjament dan jigi iqsar stante li l-faccata mihiex dritta kif indikat fl-istess pjanta. Fil-fatt aktar lura l-wisa tal-passagg fuq l-istess pjanta a fol. 152 l-wisa tal-passagg huwa ndikat bhal 1.63 metru. Zgur izda li fuq quddiem mal-faccata, kif anki huwa evidenti bl-ghajn meta wiehed jara l-pjanta a fol. 152, li l-passagg mhux kwazi doppju tal-kejl ta' wara kif qed isostnu l-konvenuti.

Jirrizulta in oltre li fil-pjanta a fol. 199 (cioe' l-pjanta tal-konvenuti) ma giex inkluz il-passagg fuq il-parti opposta tal-binja u li a fol. 152 huwa ndikat bl-ahdar u li ghandu wisa ta' 1.54 m u dan fil-fatt ghaliex fil-mori kien gie trasferit lill-ahwa Grech bhala kumpens ghac-cessjoni tad-dritt tal-passagg fuq il-passagg l-iehor li jmiss mal-wied. Ghall-fini ta' komparazzjoni ghalhekk jekk wiehed inaqqas dan il-kejl mill-pjanta a fol. 152 redatta mill-Perit Scerri allura wiehed jispicca b'total ta' faccata ta' 26.74 metru li xorta wahda ma taqbilx ma dak indikat fl-att tal-konvenuti li kif inghad jindika faccata ta' 25.35 metru. Minn naha l-ohra l-att li permezz tieghu xtrat l-aventi causa tal-konvenut cioe' l-Kumpanija Sunteg Investments Ltd. u li l-pjanta tieghu kif ingahd tinsab esebita a fol. 139 ukoll juri l-passagg fuq in-naha l-ohra tal-fond u dan jidher indikat bhala li ghandu wisa ta' 1.5 metru. Ghalhekk jekk jigi eliminat dak il-kejl tal-passagg l-iehor li gie trasferit, il-faccata rimanenti fuq il-pjanta origianli tas-sena 2002 hija dik ta' 25.5 metri. Finalment ghalhekk jirrizulta lil din il-Qorti li l-massimu li l-konvenuti setghu

xtraw minghand Sunteg Investments Ltd. huwa dak li akkwistat hi stess fis-sena 2002 u cioe' faccata ta' 25.5 metri minn fejn jispicca l-passagg bil-kulur l-ahdar fuq il-parti opposta tal-fond (fol 152) u li gie trasferit lill-ahwa Grech.

Fi kwalunkwe kaz, izda l-argument mqajjem mill-konvenuti li meta tghodd il-kejl kollu tad-diversi pjanti, skont il-konvenut dawn jaqblu dan l-argument xorta ma jikkomfortax lil din il-Qorti stante li fil-pjanta a fol. 139 annessa mal-kuntratt tal-aventi causa tal-konvenuti huwa evidenti li l-wisa ta' 2 metri hija mill-hajt tal-binja filwaqt li fil-kuntratt tal-konvenuti l-istess kejl mill-istess hajt ghall-ebda raguni evidenti zdied b'metru u gie 3 metri. Certament illi l-aventi causa tal-konvenuti ma setghetx titrasferixxi aktar minn dak li kienet akkwistat hi stess. Il-Qorti hija moralment konvinta li d-differenza fil-pjanti mihiex b'kumbinazzjoni kif qed isostnu l-konvenuti anzi saret b'intenzjoni.

Illi l-Qorti tqis ukoll li l-fatt li l-binja tal-passagg il-gdid flok dak indikat bil-vjola a fol. 152 tal-process saret oltre l-hajt indikat fl-iskizz tas-surveyor Salvu Bonello huwa evidenzjat mix-xhieda tal-istess persuna li bnietu u cioe' Edwin Formosa a fol. 114 tal-process li xehed kif isegwi:

'Jien nahdem ma' Anthony Vella. Nghid li jien naf liema hu l-post in kwistjoni. Mistoqsi jekk jien ghamiltx xi xoghlijiet nghid li iva jien ghamilt xi xoghlijiet fih. Nghid li jien bnejt hajt fil-wied. Nghid li Anthony Vella lili qalli biex **<u>nibnih zewg metri 'l barra</u>** mill-hajt tas-sejjiegh u jien ghamilt kif qalli. Nikkonferma li kien hemm hajt tas-sejjiegh ezistenti u jien bnejt hajt … zewg metri 'l barra mill-istess hajt tas-sejjiegh. Qed nigi mistoqsi x'inhi l-funzjoni tal-hajt tas-sejjiegh. Nghid li nahseb li kien qed jigi ssugerit lili l-funzjoni ta' dan il-hajt huwa biex izomm xi trab.'

B’mod kunfliggenti izda l-konvenut Anthony Vella a fol. 195 tal-process fix-xhieda tieghu jghid li:

‘jiena dejjem kelli bejn wiehed u iehor (mhux preciz) xi metru u nofs (1.5mm) lil hemm mill-hajt tas-sejjiegh u dan skont il-pjanti tal-kuntratt ta’ akkwist.’

Nonostante dan izda huwa kien qal lill-bennej sabiex jibni zewg metri ‘l barra mill-hajt tas-sejjiegh u mhux kemm skont hu minghalih li kellu proprjeta’.

Il-Qorti qieset ukoll li giet npprezentata b’diversi xhieda dwar il-konsistenza tal-passagg in kwistjoni u l-mandra proprjeta’ taghhom u li l-atturi jsostnu li kienet hdejh kif isegwi:

Ix-xhieda tal-ahwa Grech li kellhom id-dritt ta’ passagg minn fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti liema passagg kien jigi fuq in-naha tal-wied. Dawn ix-xhieda bla tlaqliq semmew li tmiss mal-passagg kien hemm mandra li kienet proprjeta’ tal-familjari tal-atturi (fol. 121, 123, 181, 189 A u 189 G) fosthom:

‘4. Niftakar li kien hemm bieba fil-bidu ta’ dan il-passagg u l-passagg kien wiesa bejn wiehed u iehor daqs il-bieba. Ma kienx jghaddi karettun fiz-zmien li ahna ghamilna t-tpartit ma kienx jghaddi karettun minn dal-passagg. Konna nghaddu bir-rigel u daqshekk.

5. Fuq in-naha tal-punent ta’ dan il-passagg kien hemm dizlivell ta’ madwar ghaxar filati, u mandra li kienet safejn naf jien kienet proprjeta’ tal-familja Formosa mlaqmin ‘Tal-Klirja.’ (Lucija Grech fol. 121).

6. Darba fis-sena 1964 ghamlet inondazzjoni shiha u l-wied kien ha kemm il-mandra ta' Formosa u bicca mill-passagg. Il-passagg kien rega' nbena minn Salvu Gauci l-proprjetarju ta' allura tal-fond li llum jinsab ghand il-konvenut Anthony Vella. Il-mandra ma regghetx giet ripristinata bit-terrapien izda baqghet bicca bla gheri. Kien baqa' bicca minn din il-mandra, li ghadha hemm sal-lum. Kien jikber il-weraq ta' d'indja u kienu "tal-Klirja" cioe' l-familja Formosa li kienu jaqtghu dan il-weraq.'

Fil-kontro-ezami l-istess xhud meta mistoqsija direttament fejn kienet il-mandra tal-Klirja terga' tikkonferma ghal darba darbtejn:

'Le mhux fejn hemm iz-zebbuga, il-mandra kienet ma' genb il-passagg mnejn konna nghaddu ahna.' (fol. 189 D)

Tikkonferma wkoll fil-kontro-ezami li kienet tara l-familjari tal-atturi jaqtghu l-weraq tal-Indja minn gewwa l-mandra in kwistjoni.

A fol. 189 G in kontro-ezami tixhed ukoll:

' . . hawn tax-Xuli kienu, bnewh ghax kont nghidilhom "ibnuh ghax irridu nidhlu hemm gew" u bena, ma bniehx kif kien il-hajt gholi, bena sal-art biss hu ghax sa hemmhekk kien taghhom, minn hemm 'il hinn ma kienx taghhom, dik il-mandra ma kinitx taghhom.'

Tkompli tghid li meta kien jitpogga karrettun fil-bidu tal-passagg in kwistjoni dan kien joqghod ghaliex fil-proprjeta' tal-konvenuti kienet ghadha ma nbnietx il-kaxxa tat-tarag li nbniet wara.

L-istess jixhed Michelangelo Grech a fol. 169 et seq. tal-process, cioe' li adjacenti ghall-passagg kien hemm mandra li mbaghad tkaxkret mill-wied.

A fol. 65 Carmen Formosa tixhed kif isegwi:

'Nghid illi mal-post tal-ahwa Gauci kien hemm mandra. Biex tghaddi ghall-mandra kien hemm passagg. Dan il-passagg kien jghaddu minnu min kellu l-mandra. Nghid li dak iz-zmien kien ir-raba taghna, kien jasal sal-mandra u jista' jkun ukoll li kien jasal aktar lil hinn minnha. Il-passagg kien jigi minn taghna lil hinn. Il-passagg kien jigi ghal gol-mandra. . . . Qed terga' ssirli referenza ghal meta kienet ghamlet hafna xita u qed nigi mistoqsija x'kienet kaxkret ix-xita, nghid illi minn hemmhekk ma tantx kienu tkaxkru affarijiet peress illi hemmhekk kien hemm mandra ta' Dr. Grech. Nghid illi Anthony Vella kien talabni biex jghaddi minn fuq il-bicca taghna peress illi l-passagg kien dejjaq biex jghaddi trakk. Nghid illi jiena nghaddi minn quddiem dan il-post u nghid illi llum Anthony Vella wessa' dan il-passagg.

A fol. 84 Carmelo Formosa jixhed kif isegwi:

"Jien niftakar li fejn illum hemm il-gebel tal-kantun mibni mal-hajt tal-lqugh huwa fi proprjeta' li dejjem kienet proprjeta' taghna, cioe' tal-familja u niftakarni naqtghu l-qasab li kien jikber ta' kull sena. Kif inhu mibni l-hajt tal-kantun dan qieghed fi proprjeta' taghna. Infatti jekk jitnehha l-hajt tal-kantun li bena Toni Vella l-konvenut, jinkixef is-siegh.

Maqtugh fil-blat li fuqu hemm mibni l-hajt tas-sejjiegh l-antik li juri d-demarkazzjoni tal-linja divizorju li tifred il-passagg in kwistjoni mill-propjreta' taghna.'

A fol. 255 tal-process l-attur Gregory Formosa in kontro-ezami jghid:

'Qed jigi ssuggerit lili li fl-antik kien hemm passagg iehor li kien jigi aktar lejn, li kien passagg zghir li kien jigi aktar lejn il-bini taghna, nghid li le, dan mhux minnu. Naqbel li fiz-zmien is-sittinijiet (60's) kienet ghamlet xita kbira u kienet kaxkret kollox. Naqbel ukoll illi wara dik ix-xita, wicc l-art huwa differenti minn kif kien qabel max-xita kaxkret kollox. Nghid illi qabel ma kien hemm din ix-xita fis-sittinijiet, fil-bidu kien hemm hajt m'gholi bniedem pero' dan imbaghad gie mkaxkar mix-xita. Naqbel ukoll illi b'din ix-xita kollox kien tkaxkar u nfatti l-ahwa Grech ma kienx ghad fadlilhom aktar minfejn jghaddu. L-ghaliex il-passagg tkaxkar kollox imbghad kellhom jergghu jibnu kollox mill-gdid.'

A fol. 266 tal-process l-attur Joseph Formosa jikkonferma li huwa kien prezenti u ra l-passagg imsemmi minn missieru Gregory Formosa jerga' jinbena:

'Niftakar ta' Gauci jibnu dak il-hajt biex ta' Grech ikunu jistghu jidhlu minnu.'

Fil-kontro-ezami tieghu a fol. 336 tal-process jerga' jikkonferma:

'Jiena niftakru gheri, gheri kif inhu, ghax imbaghad hadu l-dan. Imma, jigifieri, jien niftakar, u qed nghid bil-gurament, li hemmhekk kien, il-

passagg ta' Grech kien hadu l-ilma u niftakar lil wiehed Salvu Gauci, wiehed mill-ahwa Gauci, rega' bena l-hajt biex ta Grech ikunu jistghu jidhlu ghall-mandra taghhom.'

Il-Qorti tqis li bl-argument tal-konvenuti u cioe' li huma suppost ghandhom tliet metri u mhux tnejn, aktar u aktar li suppost ghandhom mill-anqas metru u nofs mill-hajt il-baxx, tista' tghid din il-parti tal-mandra msemmija li baqghet ezistenti msemmija mid-diversi xhieda tigi fix-xejn u jfisser li x-xhieda kollha li xehdu dwar dik il-parti tal-mandra li baqghet ezistenti u li kienet proprjeta' tal-familjari tal-atturi kienu qed jigdbu. Din il-Qorti ssibha ferm difficli li tiskarta dawn ix-xhieda kollha u temmen l-argument tal-konvenuti li dahlu fix-xena biss fis-sena 2006 u li l-pjanta taghhom hija diversa minn dik tal-aventi causa taghhom. Dan kollu anki ghaliex il-kejl muri fil-pjanta taghhom huwa sahansitra kontradett minn Paul Mizzi li xehed a fol. 159 sa 167 tal-process u li kif inghad kien firmatarju fuq il-kuntratt tat-18 ta' Frar, 2002 u li mmarka b'mod specifiku fuq il-pjanta a fol. 139 sa fejn kienet tasal il-proprjeta' li kienet qed tigi trasferita.

Il-Qorti rat ukoll l-affidavit ta' Anthony Caruana a fol. 239 tal-process mressaq mill-istess konvenuti li jikkonferma li dak li nbiegh lill-kumpanija Sunteg Investments Limited permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Gunju, 2004 huwa dak li jidher fil-pjanta annessa mieghu u jixhed kif isegwi:

'Li nista' nghid zgur illi kemm il-pjanta ta' meta akkwista n-neputi u kemm dik annessa mal-bejgh li ghamel in-neputi u li kont iffirmajt jien, jaqblu ma' dak li kien hemm fuq il-post u ma' dak li gie akkwistat, ghaliex jien dejjem noqghod attent ghal dak li niffirma, u cioe' li dak li niffirma jkun jaqbel mas-sewwa.'

Il-Qorti tinnota li huwa ftit suspettuz kif dan ix-xhud li fl-istess affidavit jghid li kien hu stess li minn fuq konvenju biegh lil Sunteg Investments Limited lura fis-sena 2002 jaghzel li jikkonferma pjanta li saret sentejn wara dan l-att u ma jikkonfermax il-pjanta li giet annessa mal-att proprju li hu stess jghid kien involut fih fis-sena 2002. Nonostante dan jirrizulta li l-pjanta redatta mill-Perit Edward Scerri (fol. 243 tal-process kif konfermat minnu a fol. 249) u li ghamel referenza ghaliha kemm dan ix-xhud kif ukoll xhieda ohra fosthom Saviour Chetcuti (fol. 241) li jsostni li huwa direttur u azzjonist ta' Sunteg Investments Limited, ghalkemm turi kejl aktar dettaljat tal-passagg jirrizulta li dan il-kejl kif gia nghad aktar 'il fuq mhux mehud dritt izda mal-konfigurazzjoni tal-faccata (kif konfermat minnu stess a fol. 249) ghalhekk wiehed ma jistax jasal ghall-konkluzjoni dwar il-wisa tal-passagg billi semplicement jghodd iz-zewg kejlijiet indikati flimkien. Mehud il-kejl ghad-dritt dan jigi anqas u jersaq sew ghal dak li jidher indikat fil-pjanta annessa mal-att ta' Sunteg Investments Limited ta' Frar, 2002. Zgur izda ma jwassalx ghat-tliet metri ndikati mill-konvenuti fil-pjanta annessa mal-att taghhom.

Il-Qorti tqis li l-pjanta annessa mal-att li permezz tieghu l-kumpanija Sunteg Investments Ltd. akkwistat originarjament fit-18 ta' Frar, 2002 huwa dak li verament jirrispekkja l-verita' tal-fatti dwar l-estensjoni tal-proprjeta' tal-konvenuti u cioe' li l-passagg in kwistjoni kellu wisa ta' zewg metri mill-hajt tal-binja li kienet ezistenti.

Applikat dak kollu deciz ghall-iskizz li kienu qablu fuqu l-partijiet a fol. 63 tal-process il-konfini tal-proprjeta' tal-konvenuti hija ta' (8.71 metri tnaqqas 2 metri) u cioe 6.71 metri mill-hajt tal-atturi u li fuqu hemm immarkat il-kejl indikat fuq l-istess skizz (li jidher fir-ritratt AG 4 a fol. 111). Din il-Qorti hija wkoll komfortata mill-fatt li fl-istess skizz (a fol. 63) ftit aktar 'il gewwa il-kejl bejn il-hajt tal-atturi u l-hajt tas-sejjiegh tista' tghid huwa jdentiku ghal dak li waslet ghalih il-Qorti. Il-Qorti ssib ukoll konferma ghal dak li qed jigi deciz minn dak li jidher mir-ritratti tas-sit tal-konvenuti qabel ma dan gie zviluppat esebiti a fol. 109 u 110

tal-process. Wiehed allura jista' jasal ghall-konkluzjoni minn dak li xehed il-bennej tal-istess konvenuti u cioe' li huwa bena zewg metri 'l barra mill-hajt tas-sejjiegh li jirrizulta li l-konvenuti dahlu u mlew bil-knaten mill-anqas b'kejl ta' 1.65 metru fi proprjeta' li mhux taghhom.

Konkluzjonijiet

(i) Ghalhekk il-Qorti wara li qieset dak kollu suespost tqis li t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu milqugha limitatament ghal dawk ix-xoghlijiet li saru mill-konvenuti entro d-distanza ta' 6.71 metri kalkolati mill-hajt tal-proprjeta' tal-atturi, dik il-parti li tmiss mat-triq, u li fuqu hemm immarkat il-kejl (liema hajt jidher fir-ritratti a fol. 111 mmarkat bhala AG4 u a fol. 324 tal-process). L-estensjoni ta' dan il-kejl u cioe' l-proprjeta' tal-atturi ghandha tmur lura safejn fuq l-iskizz a fol. 63 tal-process juri l-kejl l-iehor immarkat bhala 6.7 metri kalkolati mill-parti ta' wara tal-hajt tal-fond 66, Triq Xuxa, Kercem u tkompli taghqad mal-hajt li ghadu ezistenti konfinanti bejn il-proprjeta' taz-zewg partijiet u li jidher fir-ritratt a fol. 117 tal-process immarkat bhal AG 6.

(ii) Il-Qorti tqis ukoll li l-atturi rnexxielhom iressqu provi bizzejjed sabiex jikkonvincu lil din il-Qorti li entro d-distanza ta' 6.71 metri mill-hajt tal-proprjeta' tal-atturi, li jmiss mat-triq, u li fuqu hemm immarkat il-kejl (liema hajt jidher fir-ritratti a fol. 111 immarkat bhala AG4 u a fol. 324 tal-process) kalkolat kif deskritt fil-paragrafu precedenti kien jikkonsisti fil-mandra u l-wied konsistentement imsemmija f'dawn il-proceduri u li din l-estensjoni tifforma parti mill-proprjeta 66, Triq Xuxija, Kercem, Ghawdex u li mihiex parti mill-proprjeta' akkwistata mill-konvenuti.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

(1) Tilqa' l-ewwel talba attrici billi tiddikjara u tiddeciedi li dik il-parti tal-wied u dak li baqa' mill-mandretta li tmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti sal-kejl ta' 6.71 metri mill-hajt tal-fond 66, Triq Xuxa, Kercem u li fuqu hemm immarkat il-kejl u li ghandhom jigu kalkolati kif dettaljat fl-ewwel paragrafu tal-konkluzzjonijiet ta' din il-Qorti aktar 'il fuq fid-decizjoni, hija proprjeta' tal-atturi u tifforma parti mill-fond numru 66, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex u li mihiex proprjeta' tal-konvenuti;

(2) Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti sabiex a spejjez taghhom fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni jnehhu l-gebel tal-kantun, materjal, bini u kull haga ohra li poggew entro d-distanza dikjarata f'paragrafu (1) suespost u ghal dan il-ghan tinnomina lill-Perit Clint Camilleri sabiex jissupervizjona li x-xoghlijiet isiru skont kif deciz;

(3) Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak ordnat lilhom minn din il-Qorti fit-terminu mpost fuqhom, jaghmlu huma x-xoghlijiet kollha neccessarji sabiex entro d-distanza dikjarata f'paragrafu (1) suespost jitnehhew il-gebel tal-kantun, materjal, bini u kull haga ohra li tpoggew mill-konvenuti a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba mill-atturi u nkluz l-ispejjez kollha sabiex isiru x-xoghlijiet ordnati mill-Qorti u tal-Perit nominat a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------